

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 27/2022/DS-GĐT

Ngày 23/6/2022

V/v: Tranh chấp về đòi lại đất bị lấn chiếm.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Cường và ông Nguyễn Văn Tào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Ninh Bình - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 23/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về đòi lại đất bị lấn chiếm*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Trần Thị C; địa chỉ: 237 đường Phan CT, phường Tân L, thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* ông Võ Trung V, bà Lê Thị Ngọc Q; địa chỉ: 28 đường Hàn MT, phường Tân A, thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ông Y Gu; địa chỉ: Buôn Ako Đông, phường Tân L, thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà H'L; địa chỉ: buôn Ako Đông, phường Tân L, thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Anh Y Gu; địa chỉ: buôn Ako Đông, phường Tân L, thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk; **địa chỉ: số 01 đường Lý Nam Đế, thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án,

nguyên đơn là bà Trần Thị C trình bày: vào ngày 01/7/2005 ông Y Gu có chuyển nhượng cho Bà 01 thửa đất có diện tích 136,4m² đất ở đô thị, có số thửa 11A, tờ bản đồ số 34 tại buôn Akõ Đông phường Tân L, thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Tây giáp thửa đất 8A, cạnh dài 15m; phía Bắc giáp đất nhà thờ, cạnh dài 10,85m; phía Nam giáp đường Trần Nhật Duật kéo dài (đường buôn Ako Dhong), cạnh dài 11,66m; phía Đông giáp thửa đất số 11, cạnh dài 11,65m; số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng; khi nhận chuyển nhượng đất thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.369X93 đứng tên ông Y Gu, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Bà đã giao đủ tiền cho ông Y Gu và đã nhận đủ số đất chuyển nhượng từ ông Y Gu để quản lý, sử dụng. Đến ngày 24-07-2007 Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Buôn MT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 540213 đứng tên Bà và **chồng là** ông Quách H, đến ngày 14/8/2019 đăng ký biến động sang tên Bà.

Khi ông Y Wa giao đất cho Bà thì trên đất chỉ có 01 dãy trụ tiêu chứ không có hàng rào gì, nên Bà mới thuê anh Phan Long H và một số người nữa không rõ tên, địa chỉ đến để xây dựng tường cao khoảng 1,5m đến 02m bao quanh thửa đất của Bà. Do chưa có nhu cầu xây dựng nhà để ở và canh tác trên đất nên Bà không thường xuyên vào xem đất. Khoảng năm 2007, 2008 ông Y W xây dựng nhà hàng Giang Sin đập tường rào của Bà và xây dựng lại tường rào như hiện nay, lúc đó anh Phan Văn H đi ra nhà Bà để rửa xe thì thấy ai đập phá dọn dẹp trên đất nên có báo với Bà; sau đó, Bà đi vào thửa đất thì thấy ông Y Wa đã xây tường rào. Bà có nói nhưng ông Y Wa nói cho Ông mượn diện tích trên để xây bao quanh nhà hàng, khi nào cần thì Ông sẽ trả đất nên Bà đi về, vì chưa có nhu cầu xây nhà nên chưa lấy lại đất. Sau đó, ông Y Wa chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất còn lại (bao gồm cả phần đất đã bán cho Bà) cho anh Y Gu; anh Y Gu tặng cho bà H'L, bà H'L chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Q thì Bà không biết. Vợ chồng ông V, bà Q có xuống nhà Bà để hỏi mua thửa đất 11A, tờ bản đồ số 34 của Bà nhưng Bà không bán và Bà có nói thửa đất vợ chồng anh V, chị Quí mua của bà H'L hiện nay đang lấn sang đất của Bà nhưng vợ chồng anh Vĩnh không có ý kiến gì.

Tháng 3 năm 2019, do có nhu cầu làm nhà ở Bà đo đạc lại thửa đất, thì thấy đất thiếu khoảng 3,5m chiều ngang đất mặt đường, phía sau giáp nhà thờ 0,6m, chiều dài trước ra sau khoảng 15m, Bà yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nhưng bà Q không trả nên Bà đã làm đơn gửi đến chính quyền địa phương can thiệp. Ngày 26-04-2019, UBND phường Tân L đã họp và giải quyết tranh chấp giữa Bà và bà Q. Tại buổi họp hòa giải phía gia đình bà Q thừa nhận đã lấn đất của Bà và đề nghị cơ quan chuyên môn đo đạc lại cụ thể xem lấn bao nhiêu diện tích thì trả lại cho Bà, các bên đã ký vào biên bản hòa giải

nhưng sau đó bà Lê Thị Ngọc Q đã không chịu thực hiện và không trả lại phần đất đã lấn chiếm cho Bà.

Do vậy, Bà làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q và ông Võ Trung V phải trả lại đất đã lấn chiếm cho Bà khoảng 35m²; ngày 31/12/2019, Bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông V, bà Q trả lại diện tích 13,7m² nhưng sau khi xem kết quả đo đạc và Hội đồng định giá tài sản đã định giá, thì ngày 01/3/2021 Bà đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu vợ chồng bà Q, ông V trả lại cho Bà diện tích đất 13,55m² (chiều ngang 2m, chiều dài 13,55m) cho dù diện tích đất của Bà vẫn còn thiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6,05m². Theo đơn khởi kiện, Bà nghĩ vợ chồng bà Q đang sử dụng phần đất trước đây ông Y Wa lấn chiếm nên ghi vợ chồng bà Q, ông V lấn đất của Bà nhưng thực tế hành vi lấn đất là của ông Y Gu từ năm 2007 nhưng sau đó ông Wang Arul chuyển nhượng cho anh Y Gu Lít Niê cả phần đất đã lấn của Bà, sau đó anh Y Gu Lít Niê tặng cho bà H'L và bà H'L lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Q hiện nay đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên nên Bà yêu cầu vợ chồng bà Q, ông V trả lại đất cho Bà, khi trả lại đất phải đập phá hàng rào, di dời cây cối trên đất.

Bị đơn là Lê Thị Ngọc Q trình bày: ngày 17/12/2016, Bà có mua một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 34, tại phường Tân L, thành phố Buôn MT (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 813593 ngày 19/05/2010) của bà H'L. Nguồn gốc đất là từ ông Y Wa chuyển nhượng cho anh Y Gu ngày 06/7/2010, đến ngày 30/10/2015, anh Y Gu tặng cho bà H'L.

Ngày 13/01/2017, bà H'L đã chuyển nhượng và tách thửa đất cho bà Q có diện tích 132,5m², thửa đất số 208, tờ bản đồ số 34 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 148047 ngày 13/01/2017) với các cạnh tiếp giáp như sau:

Cạnh phía Đông (16,64m) giáp thửa đất số 161; cạnh phía Tây (21,21m) giáp thửa đất số 11; cạnh phía Nam (0,7m) giáp đường trục chính Buôn Ako Đông (rộng 16m); cạnh phía Bắc (8,19m) giáp Tòa giám mục.

Cạnh phía Đông, Nam, Bắc có tường gạch kiên cố cao 2m do ông Y Gu người chủ cũ của lô đất, đồng thời cũng là người bán thửa đất cho bà C xây dựng. Riêng dọc theo cạnh phía Đông có trồng 02 cây thông cảnh, 01 cây hoa giấy và một số cây cau cảnh. Trên đất có 01 chòi lục giác, 01 giếng khơi và 1/3 ngôi nhà dài. Để được toàn quyền sử dụng ngôi nhà dài của bà H'L, ngày 19/04/2018 bà Q đã mua thêm một phần diện tích đất là 89,9m² của bà H'L (về phía Tây Bắc lô đất), trong đó có 35,5m² là giấy viết tay, phần diện tích còn lại là 54,4m² được nhập vào thửa đất mua trước đó có diện tích 132,5 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 148047 ngày 13/01/2017), thành 186,9 m², có số thửa 238, tờ bản đồ 34 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231829 ngày 21/5/2018). Để có lối vào nhà, bà Q đã mở 01 cổng phía nam khoảng 3m, còn lại

hiện trạng vẫn giữ nguyên như trước. Thời gian từ 21/5/2018 đến khoảng tháng 3 năm 2019, bà Q đã sử dụng tài sản trên đất, thay đổi hiện trạng chỉ trồng một số cây hoa trang trí. Tháng 3 năm 2019, bà C gặp bà Q đòi đất và bà C cho là bà Q lấn chiếm. Vì bản thân là công dân tốt, chồng là đảng viên đang làm việc trong cơ quan nhà nước, muốn giữ tình làng nghĩa xóm, đồng thời đất được chuyển nhượng hợp pháp, rõ ràng theo hiện trạng và giấy tờ nên khi bà C yêu cầu chính quyền địa phương xác định hiện trạng ranh giới, bà Q đồng ý nhưng cán bộ địa chính phường không xác định được. Ngày 26/4/2019, UBND phường Tân L tổ chức hòa giải và thống nhất thuê đơn vị đo đạc thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định ranh giới giữa 2 bên, tuy nhiên bộ phận đo đạc vẫn không xác định được. Vì lý do bà C đơn phương chỉ mốc giới, không có căn cứ, không ai xác nhận, làm chứng, nhiều lần bà Q yêu cầu khi xác định mốc giới phải có người chủ cũ nhưng bà C vẫn đơn phương chỉ theo ý chí của mình. Theo lời khai của bà C trước tháng 3 năm 2019 Bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp chỉ đến khi tháng 3 năm 2019 bà C phát hiện gia đình bà Q lấn chiếm đất của Bà nhưng tường rào của bà C và bà Q đã có từ lâu bà Q vẫn giữ nguyên không thay đổi gì. Tại biên bản hòa giải của UBND phường Tân L thì gia đình bà Q đồng ý đo đạc để xác định vị trí sử dụng đất thực tế của hai bên, chứ không thừa nhận lấn đất của bà C. Vì vậy, vợ chồng bà Q yêu cầu Tòa án giám định phần tường rào để xác định thời điểm xây dựng bên nào sai bên đó chịu trách nhiệm và chịu mọi chi phí giám định.

Vợ chồng bà Q yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà C; đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Q và bà H'L là đúng quy định pháp luật nên không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà H'L có ông Lê Thanh K Đại diện trình bày:

Năm 2015, anh Y Gu là con trai bà H'L tặng cho Bà thửa đất 11, tờ bản đồ 34, diện tích 803,1m² tại phường Tân L, thành phố Buôn MT. Nguồn gốc thửa đất là năm 2010 anh Y Gu nhận chuyển nhượng của ông Y Gu. Năm 2017, do cần tiền kinh doanh nên bà H'L chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất cho bà Lê Thị Ngọc Q. Bà H'L đã làm thủ tục tách thửa và ngày 13/01/2017 được UBND thành phố Buôn MT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 148047, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 34, diện tích 132,5m², với tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa 161, cạnh dài 16,64m; phía Tây giáp thửa 11, cạnh dài 21,21m; phía Nam giáp trục đường chính Buôn Akõ Đông, cạnh dài 7,0m; phía Bắc giáp Tòa giám mục, cạnh dài 8,19m. Các cạnh Đông, Nam, Bắc có tường gạch kiên cố cao 02m do ông Y Wa xây, dọc theo cạnh phía Đông có trồng 02 cây thông cảnh, 01 cây hoa giấy và 01 số cây cau cảnh. Trên đất có 01 chòi lục giác, 01 giếng khơi và 1/3 ngôi nhà dài. Để được toàn quyền sử dụng ngôi nhà dài của bà H'L thì ngày

19/4/2018 bà Q đã mua thêm phía Tây Bắc của thửa đất với diện 89,9m² đất của bà H'L, trong đó 35,5m² bằng giấy viết tay, còn 54,4m² đã được nhập vào thửa đất mua trước đó có diện tích 132,5 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 148047 ngày 13/01/2017), thành 186,9 m², có số thửa 238, tờ bản đồ 34 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231829 ngày 21/5/2018); bà Q sử dụng thửa đất trên từ đó cho đến nay. Khi bàn giao đất trên thực địa cho bà Q thì bà H'L cũng chỉ mốc giới cho bà Q từ hàng rào này. Khi con trai bà nhận chuyển nhượng đất của ông Y Wa thì đã có tường rào làm mốc giới ngăn với thửa đất của bà C. Bà vẫn sử dụng tường rào đó cho đến khi chuyển nhượng cho bà Q mà không có tranh chấp. Bà C cho rằng bà Q lấn chiếm đất là không có căn cứ.

- Anh Y Gu trình bày:

Anh mua đất của ông Y Wa từ năm 2010, khi mua đất đã có 01 tường xây, sau đó Anh tặng cho mẹ là bà H'L, việc mua bán của Anh và ông Y Wa đã xong; đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Anh và ông Y Gu là hợp pháp nên Anh không có ý kiến hay yêu cầu gì. Hiện nay bà C khởi kiện vợ chồng bà Q thì Anh đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- Ông Y Gu có Bà Nguyễn Ngọc Bảo Ch đại diện trình bày;

Việc chuyển nhượng đất ông Y W thống nhất như bà H'L và anh Y Gu đã trình bày. Do có nhu cầu phát triển du lịch ẩm thực, Ông và bà H'L liên kết xây dựng nhà hàng, khách sạn Yang Sing trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 34 tại phường Tân L, thành phố Buôn MT. Để đảm bảo an ninh và bảo vệ tài sản trên đất, Ông đã xây tường rào kiên cố bao xung quanh; đối với phần đất còn lại, ngoài hàng rào ở hướng Đông Nam thì Ông làm bãi giữ xe cho khách đến nhà hàng. Năm 2005, bà C hỏi mua 01 phần thửa đất mà lâu nay Ông làm bãi giữ xe và Ông đã bán cho bà C ranh giới từ tường rào xây kiên cố trước đó kéo dài về hướng Đông Nam dài 1 1,66m (ông Y Wa tự giao hết giấy tờ cho bà C đi tách sổ), phần đất còn lại Ông cho nhà thờ mượn để làm lối đi lại vào nhà thờ. Tường rào được Ông xây dựng trước lúc bán đất cho bà C, hiện nay tường rào trên vẫn giữ nguyên như lúc mới xây. Về việc bà C cho rằng Ông có hành vi lấn chiếm đất là không đúng.

- Ủy ban nhân dân thành phố Buôn MT có ông Huỳnh Nhật N đại diện trình bày:

Năm 2005, ông Y Gu chuyển nhượng thửa đất 11A (tách từ thửa 11) tờ bản đồ số 34, tại phường Tân L, được UBND thành phố Buôn MT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 540213 ngày 21/7/2007 cho bà Trần Thị C và ông Quách H. Năm 2016, bà Lê Thị Ngọc Q nhận chuyển nhượng thửa đất 208 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 34, tại phường Tân L, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 148047 ngày 13/01/2017 cho bà Lê Thị Ngọc Q. Ủy ban nhân dân thành phố Buôn MT nhận

thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án thành phố Buôn MT thu thập hồ sơ, kiểm tra xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

- Ông Phan Long H trình bày:

Ông không có quan hệ gì với bà Trần Thị C, Ông làm nghề xây dựng, khoảng năm 2005, bà C có nhờ Ông và một số người đến xây tường bao rào xung quang đất tại Buôn Akô Đông, phường Tân L, thành phố Buôn MT để ngăn thửa đất của bà C và thửa đất bên cạnh. Lâu năm rồi Ông không nhớ chính xác nhưng Ông nhớ xây 01 bờ rào thẳng cao khoảng tầm hơn 01 mét, không có tô mà chỉ xây gạch. Lúc đến xây, Ông chỉ nhớ là khu đất rẫy, có mấy trụ tiêu, chứ không thấy nhà hay hàng rào gì cả. Bà C chỉ nhờ Ông xây tường, chứ Ông không biết xung quanh giáp đất của ai.

- Ông Phan Văn H trình bày:

Khoảng năm 2005 đến năm 2007 trong lúc Ông đang đi xem đất tại Buôn Akô Đông, khi đi qua thửa đất của bà C, Ông thấy có người dọn dẹp trên đất của bà C thì Ông có hỏi bà C tính xây nhà hay sao mà dọn dẹp, còn việc xây dựng sau này thì Ông không biết.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108//2021/DS-ST ngày 17/9/2021, Tòa án nhân dân thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 217, Điều 220, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 163, 164 và Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 100, Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C:

- Buộc vợ chồng ông Võ Trung V, bà Lê Thị Ngọc Q phải trả lại cho bà Trần Thị C diện tích đất lấn chiếm $13,55m^2$, tứ cận: phía Tây giáp đất bà Q, ông V có cạnh dài $13,55m$; phía Đông giáp thửa đất 11A (bà C) có cạnh dài $13,55m$; phía Nam giáp trục đường Trần Nhật Duật (trục đường Buôn Akô Đông) có cạnh dài $2m$; phía Bắc giáp Tòa giáo mục (nhà thờ) có cạnh dài $0,0m$; là một phần đất trong tổng diện tích $136,4m^2$ đất thuộc thửa số 11A, tờ bản đồ số 34, được UBND thành phố Buôn MT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 548417 ngày 07/11/2005 cho hộ bà Trần Thị C và ông Quách H, biến động sang tên cho bà Trần Thị C ngày 14/8/2019, tọa lạc tại Buôn Akô Đông, phường Tân

L, thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc vợ chồng ông Võ Trung V và bà Lê Thị Ngọc Q phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất $13,55m^2$ gồm: 01 tường xây gạch, cao khoảng 02m, dài 13,55m; 01 cây cau cảnh; 02 cây thông cảnh và 01 cây hoa giấy.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 24/9/2021, bị đơn bà Q kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 222/2021/DS-PT ngày 16/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà Trần Thị C.

Ngày 09/01/2022, bà C có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm gửi Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Tại Quyết định số 13/2022/KN-DS ngày 25/5/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 222/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 222/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

(1). Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00452 ngày 07/11/2005 (bút lục 04) do UBND thành phố Buôn MT cấp từ năm 2005, cho vợ chồng bà C quyền sử dụng thửa đất số 11A, tờ bản đồ 34 thể hiện diện tích là $136,4m^2$; tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231829 ngày 21/5/2018 do UBND thành phố Buôn MT cấp cho hộ bà Lê Thị Ngọc Q quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ 34 thể hiện diện tích là $186,9m^2$. Ngày 02/3/2020, theo yêu cầu đo đạc của phía bị đơn tại Đơn đề nghị đo đạc địa chính (bút lục 130), thì Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk tiến hành đo bằng máy định vị đối với thực trạng hai thửa đất liền kề (thửa 11A của bà C và thửa 238 của bà Q), kết quả tại Trích lục bản đồ địa chính số 8980/TL-VPĐKĐĐ ngày 11/8/2020 thể hiện: bà Lê Thị Ngọc Q sử dụng không đúng ranh giới thửa đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất thực tế bà C sử dụng theo ranh giới cấp giấy chứng nhận là $116,8m^2$, thiếu $19,6m^2$ ($116,8m^2$

- 136,4 m²) so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận; còn diện tích đất thực tế bà Q sử dụng theo ranh giới cấp giấy chứng nhận là 200,6m², thừa 13,7m² (200,6 m² - 186,9 m²) so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận (bút lục 138); trước đó, tại Biên bản hòa giải do UBND phường Tân L tổ chức ngày 26/4/2019 (bút lục 03), ông V (chồng bà Q) cũng thống nhất đề nghị cơ quan chuyên môn đo đạc lại để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C (yêu cầu sau cùng khi có kết quả đo máy), buộc vợ chồng bà Q trả bà C 13,55m² đất (với vị trí tứ cận và số đo các cạnh được ghi trong bản án, chiếu theo Trích lục bản đồ địa chính số 8980/TL-VPĐKĐĐ- ĐKV ngày 11/8/2020 - bút lục 138) là có cơ sở. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định “Tất cả các đường sự đều xác định tường rào ngăn cách giữa đất của bà Q và bà C vẫn giữ nguyên hiện trạng” là không chính xác, bởi vì bà C trước sau đều trình bày tường rào cũ do bà C xây bị ông Y Gu phá để xây lại tường rào mới, còn ông Y Gu trình bày xây tường rào xong mới chuyển nhượng đất cho bà C; trong khi đó, người làm chứng ông Phan Long Hưng khai trình: “...chị Cảnh có nhờ tôi xuống xây bao rào đất ở buôn Akô Đông, phường Tân L, thành phố Buôn MT...để ngăn thửa đất của bà C với thửa đất bên cạnh. Xây một bờ rào thẳng khoảng tầm một mét mấy. ...Hồi đó lúc vô xây tôi chỉ nhớ thấy trên đất có mấy trụ tiêu to mà thôi, tôi cũng không thấy có tường rào nào hay nhà cửa gì hết, nhớ khu đó là rẫy và mấy trụ tiêu” (bút lục 192). Tòa án cấp phúc thẩm mặc dù nhận định diện tích đất của bà Q thừa, nhưng lại không buộc trả lại đất là không phù hợp.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do hủy án phúc thẩm và giữ nguyên án sơ thẩm (kháng cáo của bà Q không được chấp nhận) nên bà Q phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343 và Điều 344 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 222/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk về vụ án dân sự “Tranh chấp về đòi lại đất bị lấn chiếm” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị C với bị đơn là ông Võ Trung V và bà Lê Thị Ngọc Q.

2. Bà Lê Thị Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 60/AA/2021/0004658 ngày 13/10/2021 do ông Võ Trung V nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tào

Nguyễn Cường

Nguyễn Văn Tiến

Các Thẩm phán

Phó Chánh án - Chủ tọa phiên tòa

Lê Tự

Hồ Ngọc Bích

Nguyễn Văn Bường

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng (để b/c);
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị (kèm hồ sơ vụ án);
- Chỉ cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (Văn phòng); Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Huy Tiến

